



**国资源评估**  
土地 房地产 资产

**2026 年** | 第 5 期  
—— 总第 169 期

深圳市龙岗区办公及研发用房  
市场调研报告



## 目录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 一、龙岗区概况 .....       | 2  |
| 1. 区位概况 .....       | 2  |
| 2. 经济发展 .....       | 3  |
| 3. 发展规划 .....       | 3  |
| 4. 重点集群 .....       | 5  |
| 二、市场调研范围 .....      | 6  |
| 1. 坂田街道 .....       | 6  |
| 2. 布吉、吉华、南湾街道 ..... | 8  |
| 3. 平湖街道 .....       | 11 |
| 4. 横岗街道 .....       | 13 |
| 5. 龙城街道 .....       | 14 |
| 6. 龙岗街道 .....       | 17 |
| 7. 宝龙街道 .....       | 19 |
| 三、市场调研总结 .....      | 22 |

## 一、龙岗区概况

### 1. 区位概况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，西连龙华区，南接盐田区、罗湖区，北靠惠州市、东莞市。实际管理面积 388.21 平方公里，下辖 11 个街道、111 个社区，七普常住人口 397.9 万人，户籍人口 147.3 万人，实际管理人口 486.98 万人，是深圳市的人口大区、产业大区。

龙岗地处珠江口东岸深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。地理位置优越，是通往广东惠州、梅州、汕头等周边城市及福建、江西等省、市的交通要道，深汕、机荷、惠盐、水官、清平、盐排、博深、深圳外环等高速公路纵横交错，广深铁路、平南铁路、京九铁路、平盐疏港铁路、厦深高铁穿境而过。



街道划分

## 2. 经济发展

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2026 年一季度全区地区生产总值 1502.40 亿元，按不变价格计算，同比增长 9.0%。其中，第一产业增加值 0.37 亿元，增长 41.6%；第二产业增加值 951.70 亿元，增长 12.8%；第三产业增加值 550.33 亿元，增长 3.0%。

### ①规上工业较快增长

一季度，全区规模以上工业企业增加值同比增长 17.0%，主要大类行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值同比增长 18.6%，电气机械和器材制造业同比增长 15.5%，文教、工美、体育和娱乐用品制造业同比增长 22.2%，专用设备制造业同比增长 42.4%。从主要产品产量看，移动通信基站设备增长 8.6%，光电子器件增长 3.9%，电工仪器仪表增长 38.2%。

### ②消费市场运行良好

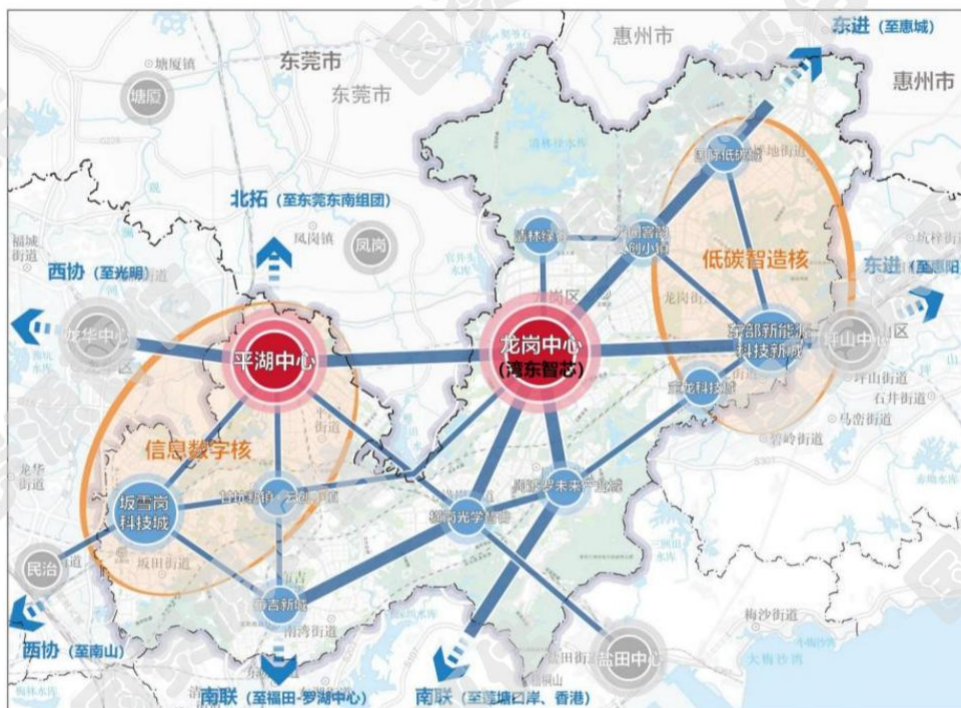
一季度，全区社会消费品零售总额 373.79 亿元，同比增长 4.5%。基本生活类与部分升级类商品销售较快增长，限额以上单位粮油食品类、日用品类、通讯器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 10.7%、32.6%、59.0%、30.5%。网络零售增势较好，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 25.4%。

### ③固定资产投资同比小幅回落

一季度，全区固定资产投资同比下降 3.6%，扣除房地产开发投资，全区固定资产投资增长 3.8%。基础设施投资下降 21.2%，房地产开发投资下降 20.6%，工业技术改造投资增长 77.7%。分行业看，制造业投资增长 31.8%，教育投资增长 63.6%。

## 3. 发展规划

依据《深圳市龙岗区国土空间分区规划(2021—2035 年)》，贯彻落实全市“东进、西协、南联、北拓、中优”区域协调发展战略，落实市级总体规划“一核多心网络化”的城市空间格局，构建龙岗区“一芯两核多支点”的空间结构。



奋力建设“湾区核芯、智汇龙岗”，全力发展“三全智能”，壮大“IT+BT+低碳”三大产业集群，搭建全时全域“智能城市”应用区，以科技创新引领深圳都市圈东部区域实现跨越式发展。

到 2025 年，基本建成现代化创新型深圳东部中心，打造深圳都市圈区域城市中心，基本实现社会主义现代化。全区综合服务功能持续完善，发展质量大幅提升；产业集群不断壮大，科技创新能力跻身湾区前列；科研教育资源加速集聚，文化软实力显著提升。

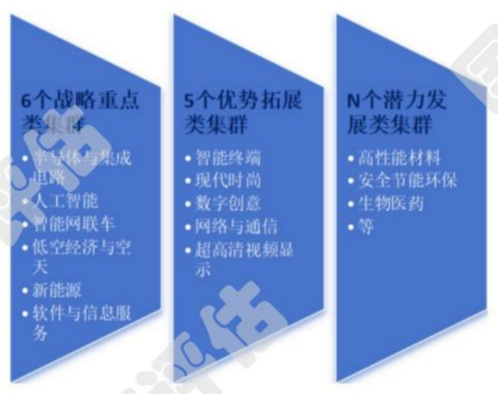
到 2035 年，建成高质量的现代化创新型深圳东部中心，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。全区服务能级显著提升，高质量发展成为常态；世界级产业集群基本成型，科技创新能力走在全国前列；科教融合区、文明典范城区基本成型，文化国际影响力显著增强。

到 2050 年，在全面建设社会主义现代化国家新征程中走在全国前列、创造新的辉煌，实现城区高质量发展，建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城区，成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城区。

#### 4. 重点集群

##### ①建立“6+5+N”集群分类推进机制

龙岗区紧跟深圳市对集群门类的动态调整思路，结合辖区产业集群现状，明确建立“6+5+N”产业集群分类推进机制：



##### ②构筑“20+8”产业集群工作推进机制

2024年7月份，龙岗区出台《龙岗区战略性新兴产业集群和未来产业工作专班工作方案》，由龙岗区委书记和区长担任工作专班双组长，由集群分管区领导任副组长，高位谋划和推动产业集群各项工作。

此外，龙岗围绕半导体与集成电路、人工智能、智能网联车、低空经济、现代时尚等5大重点产业集群分别设立常态化运作工作专班。

近年来，龙岗区因地制宜加快培育发展新质生产力，深化落实深圳市《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》大力培育发展“20+8”产业集群。

## 二、市场调研范围

本次调研对龙岗区管辖范围内的坂田等10个街道的办公及产业研发类房地产的租金及售价等进行调查。

### 1. 坂田街道

#### (1) 街道概况

街道位于龙岗西部，处于罗湖、龙岗、龙华三区交界处，是广深港澳科技创新走廊十大创新平台之一、深圳都市核心区、龙岗“信息数字核”，下辖12个社区，16个居委会，21个股份合作公司，面积28.51平方公里，登记人口约68万人。

#### (2) 调研分布图



### (3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称        | 位置及概况                                                                                     | 证载用途   | 实际用途   | 售价<br>(元/㎡) | 租金<br>(元/㎡·月) | 备注                             |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------|---------------|--------------------------------|
| 1  | 和成世纪名园      | 位于深圳市龙岗区坂田街道五和大道与布龙路交汇处东南侧，项目由5栋住宅及1栋商务办公楼组成，其中办公面积约17500㎡，总楼层22层                         | 商务办公   | 办公     | ——          | 80-95         | 又名金和成投资大厦                      |
| 2  | 佳华领汇广场二期    | 位于深圳市龙岗区坂田街道五和大道与吉华路交汇处西南侧，1栋塔楼，共22层，层高4.5米，民水民电、通燃气、带阳台、可商可住                             | 办公     | Loft公寓 | 2.3-2.8     | 85-100        | ——                             |
| 3  | 恒大都会广场      | 位于深圳市龙岗区坂田街道布龙路与环城南路交汇处西南侧，办公楼为甲级写字楼，总楼层34层，标准层高4.2米                                      | 办公     | 办公     | 1.8-2.2     | 80-100        | ——                             |
| 4  | 万致大厦        | 位于深圳市龙岗区坂田街道布龙路与坂雪岗大道交汇处，宗地面积约3366㎡，建筑面积约36881㎡，总楼层26层，层高4.5米                             | 办公     | Loft公寓 | ——          | 90-110        | ——                             |
| 5  | 华创云轩商业办公楼   | 位于深圳市龙岗区坂田街道坂雪岗大道与稼先路交汇处，占地面积约12553㎡，总建面约73243㎡，层高4.5米                                    | 办公     | Loft公寓 | 2.6-2.9     | 95-120        | ——                             |
| 6  | 佳兆业中央广场二期5栋 | 位于深圳市龙岗区坂田街道坂雪岗大道，占地约1.06万㎡，总建面约21.46万㎡，地上52层、地下2层，建筑高度245米，1-5层为商业综合体、7-38层为办公、40-52层为酒店 | 办公     | 办公     | 2.38起       | ——            | 又名佳兆业中央广场二期KICC写字楼，一手在售，尚未竣工备案 |
| 7  | 天安云谷产业园     | 位于深圳市龙岗区坂田街道岗头社区，总占地面积约76万㎡，总建筑面积约400万平方米，分六期开发建设                                         | 产业研发用房 | 研发办公   | 2.0-2.5     | 60-120        | ——                             |
| 8  | 孺子牛大厦       | 位于深圳市龙岗区坂田街道中浩一路56号，占地6009.49㎡，容积率5.6，总建面约3.53万㎡                                          | 研发用房   | 研发办公   | ——          | 65-90         | 整体办证，需整宗地整体转让                  |
| 9  | 荣德昌科技大厦     | 位于深圳市龙岗区坂田街道坂澜大道与中浩一路交汇处，占地约2.1万㎡，总建面约14万㎡（研发办公约8.4万㎡、配套商业约0.7万㎡、宿舍约3.5万㎡）                | 研发用房   | 研发办公   | ——          | 70-90         | 整栋办证，又名荣丰中心                    |
| 10 | 赣锋科技大厦      | 位于深圳市龙岗区坂田街道稼先路993号，占地约0.91万㎡，总建面约8.1万㎡，其中研发办公约7.6万㎡、配套商业约0.5万㎡                           | 研发用房   | 研发办公   | ——          | 70-95         | 限项目整体转让                        |

| 序号 | 楼盘名称   | 位置及概况                                                                                                      | 证载用途 | 实际用途 | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注      |
|----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------------------------|-----------------------------|---------|
| 11 | 乐荟科创中心 | 位于深圳市龙岗区坂田街道吉华路 489 号, 占地约 8.5 万 m <sup>2</sup> , 总建面约 55 万 m <sup>2</sup> , 其中产业研发办公约 42 万 m <sup>2</sup> | 产业研发 | 研发办公 | ——                        | 70-90                       | 限项目整体转让 |

#### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知, 坂田街道片区内办公的市场月租金水平为 80-100 元/m<sup>2</sup>、售价大多为 1.8-2.3 万元/m<sup>2</sup>; 办公用作公寓的市场月租金水平为 85-120 元/m<sup>2</sup>、售价 2.3-2.9 万元/m<sup>2</sup>; 研发类的市场月租金水平在 65-120 元/m<sup>2</sup> 区间范围内, 坂田街道片区内产业研发类多为不可分割转让, 仅有天安云谷可分割转让, 售价 2.0-2.5 万元/m<sup>2</sup>, 租金水平在片区调研范围内属于较高位置。

## 2. 布吉、吉华、南湾街道

#### (1) 街道概况

布吉街道位于深圳地理中心, 是深圳都市核心区重要的城市交通枢纽。总面积 11.64 平方公里, 建成区面积 9.95 平方公里, 现有社区 17 个, 管理人口 50.55 万人 (其中户籍人口 18.49 万人, 截至 2025 年 8 月), 人口密度超 4 万人/平方公里, 居全区第一。清平高速、龙岗大道、布龙路等交通要道四通八达; 广深铁路穿境而过, 3 号线、5 号线、14 号线以及规划建设中的 17 号线、25 号线等地铁线路交错贯通; 作为我市铁路客运“东大门”的深圳东枢纽, 目前日均进出客流约 21.94 万人次。

吉华街道地处深圳市中部、龙岗区西部, 外与罗湖、龙华接壤, 内与南湾、布吉、坂田、平湖四个街道相邻。辖区总面积 18.9 平方公里, 下辖水径、翠湖、光华、三联、中海怡翠、丽湖、甘坑 7 个社区, 共有 11 个自然村、12 个社区股份合作公司和 1 个经济开发公司。截至 2026 年 4 月, 辖区总人口 295823 人 (深户人口 81342, 非深户人口 214481; 常住人口 237170, 流动人口 214481)。片区内南坪、水官、清平、机荷四条高快速路穿境而过, 地铁 5 号线、10 号线共设上水径、下水径、凉帽山、甘坑 4 个站点。坂李大道、甘李路、甘李二路、布龙路、

布坂联络道-三联路、西环路、秀峰路、吉华路、布曼路、铁西路等主要干道形成“六横四纵”路网结构。

南湾街道位于深圳市中部，地处沙湾关口，毗邻罗湖，紧靠梧桐山和深圳水库，是深圳特区一体化的前沿阵地，被深圳“十四五”纳入都市核心区范围，处于龙岗东西“两核”连接处，是龙岗区万亿级电子信息产业集群承载区重要组成区域。辖区面积 25.06 平方公里，下辖 14 个社区，其中“村改居”社区 8 个。广深、厦深、平南、平盐等多条铁路，以及龙岗大道、机荷高速、水官高速、盐排高速、丹平快速等市内重要通道在辖区纵横交错，地铁 3 号、10 号、14 号线，规划 17 号和 21 号线均有设站，过境交通发达。

(2) 调研分布图



### (3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称     | 位置及概况                                                                                                               | 证载用途    | 实际用途  | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注          |
|----|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1  | 万科红立方大厦  | 位于深圳市龙岗区布吉街道锦龙路与惠康路交汇处, 办公楼共 28 层, 总建面约 4.04 万 m <sup>2</sup>                                                       | 商务办公    | 办公    | 2.1-2.7                   | 60-80                       | ——          |
| 2  | 百合商业楼    | 位于深圳市龙岗区布吉街道罗岗社区翔鹤路, 占地约 1.0 万 m <sup>2</sup> , 总建面约 5.05 万 m <sup>2</sup> , 由 A 座 (15 层办公)、B 座 (23 层公寓+办公) 及商业裙楼组成 | 办公      | 办公    | ——                        | 50-65                       | 开发商名下       |
| 3  | 赛格新城城市广场 | 位于深圳市龙岗区吉华街道布龙路 18 号, 总建面约 30 万 m <sup>2</sup> , 办公区为 5A 甲级写字楼 (5/6/8 栋)                                            | 办公      | 办公    | 2.0-2.5                   | 50-70                       | 又名赛格 ECO 中心 |
| 4  | 梓盛发新天地广场 | 位于深圳市龙岗区南湾街道下李朗社区下李朗南路东侧, 占地约 1.43 万 m <sup>2</sup> , 一期总建面约 6.44 万 m <sup>2</sup> , 其中 1 栋酒店及两栋办公楼                 | 办公      | 办公或公寓 | 1.7 起售                    | ——                          | 一手在售        |
| 5  | 东部英郡假日广场 | 位于深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区龙岗大道旁, 占地约 3.2 万 m <sup>2</sup> , 共 5 栋高层, 其中 1 栋为办公及公寓                                            | 办公      | 公寓    | 1.2-1.5                   | 60-70                       | ——          |
| 6  | 康利物联网大厦  | 位于深圳市龙岗区南湾街道平吉大道 66 号, 占地约 5 万 m <sup>2</sup> , 总建面约 24 万 m <sup>2</sup> , 园区共 7 栋楼宇, 其中 1 栋 21 层总部办公、2 栋 10 层研发楼   | 物流用房、仓库 | 研发办公  | 1.5-2                     | 50-75                       | ——          |
| 7  | 中盈珠宝工业厂区 | 位于深圳市龙岗区南湾街道下李朗社区布澜路 31 号, 占地约 12 万 m <sup>2</sup> , 总建筑面积约 53 万 m <sup>2</sup>                                     | 物流用房    | 研发办公  | 0.8-1.0                   | 40-55                       | ——          |

### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知, 布吉街道片区内办公的市场月租金水平为 50-80 元/m<sup>2</sup>、售价大多为 2.1-2.7 万元/m<sup>2</sup>; 吉华街道仅有 1 个办公楼盘, 市场月租金水平为 50-70 元/m<sup>2</sup>、售价为 2.0-2.5 万元/m<sup>2</sup>; 南湾街道片区内两个办公楼盘均作公寓使用, 市场月租金水平为 60-70 元/m<sup>2</sup>、售价为 1.2-1.7 万元/m<sup>2</sup>, 研发办公月租金水平为 40-75 元/m<sup>2</sup>。其中布吉、吉华街道售价均存在较大的议价空间。

### 3. 平湖街道

#### (1) 街道概况

平湖街道位于深圳中北部，地处深莞两市、龙岗龙华两区交界，辖区面积 41 平方公里。街道下辖 12 个社区，12 个居委会，28 个股份合作公司，人口约 52.04 万。作为深圳“十四五”规划的 12 个城市功能中心之一，平湖区位优势明显，广深、平盐、平南多条铁路在此交会，平湖站是深圳九大枢纽之一。未来，平湖将建成四地铁（已开通的 10 号线，规划中的 17、18、21 号线）、三铁路（广深铁路、平盐铁路、平南铁路）、两城际（深大城际、深惠城际）的综合交通枢纽体系，推动平湖成为深圳北部现代化“枢纽之城”。

#### (2) 调研分布图



#### (3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称    | 位置及概况                                                                                                                       | 证载用途    | 实际用途    | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注            |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1  | 新木半里大厦  | 位于深圳市龙岗区平湖街道平吉大道与新木路交叉口东南侧，占地约 1.54 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 4.31 万 m <sup>2</sup> ，其中 A 座为办公                                 | 办公      | loft 公寓 | 1.2-1.4                   | 40-55                       | 又名花半里欣悦广场     |
| 2  | 同创新作居   | 位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道 28 号，占地约 1.47 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 4.7 万 m <sup>2</sup> ，4 栋（3 栋住宅+1 栋办公）                                | 办公      | loft 公寓 | 1.8-2.0                   | 55-75                       | ——            |
| 3  | 水门逸欣园   | 位于深圳市龙岗区平湖街道禾花社区水门路 160 号，占地约 1.50 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 5.69 万 m <sup>2</sup> ，4 栋高层塔楼                                    | 商业性办公   | loft 公寓 | 1.6-1.8                   | 55-70                       | 又名华侨城四海锦园     |
| 4  | 宏电大厦    | 位于深圳市龙岗区平湖街道华宝路 100 号，占地约 0.62 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 5.39 万 m <sup>2</sup> ，2 栋（A 座研发+B 座公寓）                               | 研发用房    | 办公      | ——                        | 45-65                       | 整体办证，限整宗地整体转让 |
| 5  | 海源城     | 位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道 8 号，项目占地面积 3 万 m <sup>2</sup> ，总建筑面积约 20 万 m <sup>2</sup> 。整个项目由写字楼、公寓、开放式活力街区组成，集办公、居住、休闲体验功能于一体          | 仓库、配套办公 | 研发办公    | ——                        | 50-65                       | 整栋办证          |
| 6  | 亚钢 1 号  | 位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道 18 号，占地面积约 2 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 13 万 m <sup>2</sup> ，共开发三栋。项目集约 150 米总部大厦、墅级商务办公、创客空间、主题商业街区于一体的商务综合体 | 物流、办公   | 研发办公    | ——                        | 45-60                       | 整栋办证          |
| 7  | 华南发展中心  | 位于深圳市龙岗区平湖街道华南大道 1 号，总建筑面积约 5.2 万平方米，地上建筑共 25 层                                                                             | ——      | 研发办公    | ——                        | 50-70                       | ——            |
| 8  | 恒路 E 时代 | 位于深圳市龙岗区平湖街道平吉大道北 159 号，项目共 23 层，8 米层高阔绰全大理石大堂，9 部高低区电梯                                                                     | ——      | 研发办公    | ——                        | 45-65                       | ——            |

#### （4）调研小结

根据上述调查结果分析得知，平湖街道片区内办公大部分作公寓使用，作公寓的市场月租金水平在 40-75 元/m<sup>2</sup>，售价为 1.2-2.0 万元/m<sup>2</sup>之间；研发办公的市场月租金水平在 45-70 元/m<sup>2</sup>区间范围内，产权均为不得分割转让。

#### 4. 横岗街道

##### (1) 街道概况

横岗是连接龙岗东西的中间点，北接龙岗中心城和大运新城，南联罗湖，东邻园山街道，西接平湖、南湾街道，距市中心 18 公里、香港 20 公里。辖区面积 23.2 平方公里，服务管理人口 35.04 万。下辖 9 个社区（六约南、六约北、塘坑、横岗、四联、松柏、华侨新村、华乐、怡锦社区）。机荷、水官、盐排等高速跨境而过，龙岗大道、沙荷路、红棉路等主干道连接东西。地铁 3 号线（设有横岗、塘坑、六约 3 个站点）、14 号线（设有六约北、四联 2 个站点）穿过辖区。

##### (2) 调研分布图



##### (3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称 | 位置及概况                               | 证载用途 | 实际用途  | 售价<br>(元/m²) | 租金<br>(元/m²·月) | 备注        |
|----|------|-------------------------------------|------|-------|--------------|----------------|-----------|
| 1  | 银信中心 | 位于深圳市龙岗区横岗街道松柏路 77 号，为银信中心二期，办公楼总楼层 | 商务办公 | 公寓、办公 | —            | 70-80          | 银信中心二期办公楼 |

| 序号 | 楼盘名称   | 位置及概况                                                                                         | 证载用途 | 实际用途 | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> )          | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注        |
|----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|
|    |        | 25 层，标准层高 3 米                                                                                 |      |      |                                    |                             |           |
| 2  | 荣德国际大厦 | 位于深圳市龙岗区横岗街道龙岗大道与保康路交汇处北侧，甲级写字楼，A 座 43 层(180 米超高层)、B 座 21 层(100 米高层)，总建面约 10 万 m <sup>2</sup> | 办公   | 办公   | A 座：<br>1.7-2.2<br>B 座：<br>1.6-2.0 | A 座：<br>70-110<br>B 座：65-85 | ——        |
| 3  | 正大时代华庭 | 位于深圳市龙岗区横岗街道埔园路 109 号，70 年产权，7-12 栋及 15-17 栋为办公                                               | 办公   | 办公   | ——                                 | 45-65                       | 大多数仍为毛坯状态 |

#### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，横岗街道片区内办公物业相对较少，办公的市场月租金水平多在 45-85 元/m<sup>2</sup> 区间范围内，售价在 1.7-2.2 万元/m<sup>2</sup> 之间。

### 5. 龙城街道

#### (1) 街道概况

龙城街道是区委、区政府所在地，也是全区政治、文化、商贸中心。辖区面积约 35.84 平方公里，常住人口约 50 万，下辖 11 个社区。水官高速、博深高速、沈海高速三条高速路均在片区设有出入口。已建成 3 号、14 号、16 号三条地铁线路，拥有大运站、龙城广场站、大运北站三个综合枢纽，其中大运枢纽为 3、16、14 号线和深大城际四线交汇枢纽。深惠城际、深大城际两条高铁正在加快建设，预计 2026 年底建成，2027 年上半年通车。通车后，龙岗中心区直达大鹏、惠州仅需 30 分钟。

#### (2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称     | 位置及概况                                                                         | 证载用途 | 实际用途               | 售价 (元/m²)                      | 租金 (元/m²·月)                | 备注       |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------------------|----------------------------|----------|
| 1  | 荣超新成大厦   | 位于深圳市龙岗区龙城街道如意路52号, 占地9251 m², 总建面约6.7万m², 共29层, 甲级写字楼                        | 办公   | 办公                 | 1.8-2.2                        | 50-70                      | 又名荣超金融大厦 |
| 2  | 京基御景时代大厦 | 位于深圳市龙岗区龙城街道沙田围三街与阁溪二路交汇处, 占地20417 m², 总建面111625 m²; 由南北两区双子塔组成 (北区22层、南区25层) | 办公   | 办公                 | 1.5-1.6                        | 40-65                      | ——       |
| 3  | 中粮祥云广场   | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙岗大道与如意路交汇处, 其中1栋A座及2栋A座为办公                                       | 办公   | 1栋A座实际为公寓, 2栋A座为办公 | 1栋A座: 1.3-1.6<br>2栋A座: 1.1-1.5 | 1栋A座: 45-58<br>2栋A座: 60-80 | 又名中粮祥云国际 |
| 4  | 恒大城市之光大厦 | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙岗大道与如意路交汇处, 宗地面积4.23万m², 建筑面积约27万m², 其中1栋为办公, 办公层高4.5米           | 办公   | loft公寓             | 1.5-1.8                        | 50-75                      | ——       |
| 5  | 万科天誉     | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙翔                                                                | 办公   | loft公              | 1.8-2.1                        | 45-60                      | ——       |

| 序号 | 楼盘名称      | 位置及概况                                                                                                                             | 证载用途 | 实际用途                    | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> )  | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注              |
|----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
|    | 花园二期      | 大道与德政路交汇处，办公楼栋共33层，大部分层高4.5米，有少量层高6米                                                                                              |      | 寓、复式公寓                  |                            |                             |                 |
| 6  | 万科时代广场    | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙城大道与龙翔大道交汇处，办公楼栋分A、B两座，其中A座共29层、B座共47层                                                                               | 办公   | A座：loft公寓<br>B座：办公      | A座：1.7-2.0<br>B座：——        | A座：50-62<br>B座：50-90        | 办公楼栋又名万科龙岗云中心   |
| 7  | 金基吉祥广场    | 位于深圳市龙岗区龙城街道吉祥中路与清林中路交汇处，占地约1.24万m <sup>2</sup> ，总建面约6.81万m <sup>2</sup> ，独1栋，1-5层为商业、7-17层为办公、19-33层为商务公寓，办公层高4.5米               | 办公   | loft公寓                  | 1.3-1.7                    | 40-55                       | 又名星河上寓          |
| 8  | 铭德大厦      | 位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路东与白灰围一路交汇处，占地约1.63万m <sup>2</sup> ，总建面约6.74万m <sup>2</sup> ，分为A、B、C座，其中：A座均为整层办证、总楼层19层，B、C座总楼层17层、均为小面积，层高均为4.0米 | 办公   | A座：办公、酒店<br>B、C座：loft公寓 | ——                         | ——                          | 大部分开发商自持，部分司法挂网 |
| 9  | 珠江广场      | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙翔大道9009号，办公层高3.9米                                                                                                    | 办公   | 办公                      | 1.1-1.5                    | 35-50                       | ——              |
| 10 | 正中时代广场    | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙城大道99号，宗地约1万m <sup>2</sup> ，总建面约11.16万m <sup>2</sup> ，办公层高3.9米                                                       | 办公   | 办公                      | 1.4-1.7                    | 45-75                       | ——              |
| 11 | 远洋新天地水岸花园 | 位于深圳市龙岗区龙城街道盛龙路与碧新路交叉口东南，办公所在楼栋1-2层为商业、3-21层为办公，23层及以上为商务公寓                                                                       | 办公   | 办公                      | 1.2-1.5                    | 40-60                       | ——              |
| 12 | 荣超英隆大厦    | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙翔大道与龙福路交汇处西南侧，A座23层甲级写字楼、B座6层商业楼，总建筑面积64700.05m <sup>2</sup> ，用地面积10727.31m <sup>2</sup>                             | 办公   | 办公                      | 1.3-1.7                    | 45-60                       | ——              |
| 13 | 启迪协信科技园   | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙飞大道，占地约19.27万m <sup>2</sup> ，总建面约83万m <sup>2</sup> ，分四期开发，约30栋，含总部办公、研发楼、人才公寓、星光里商业街区                                | 研发用房 | 小面积实际为公寓，大面积实际为研发办公     | 公寓：1.4-1.7<br>研发用房：1.2-1.6 | 公寓：45-65<br>研发用房：40-60      | ——              |

| 序号 | 楼盘名称    | 位置及概况                                                                                                                                                                                                                                                           | 证载用途   | 实际用途    | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月)       | 备注                                      |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 14 | 龙岗创投大厦  | 位于深圳市龙岗区龙城街道大运新城北，项目占地面积 1.05 万 m <sup>2</sup> ，总建筑面积约 12.72 万 m <sup>2</sup> ，总高度 192 米，地上 44 层，裙楼为 5 层，地下 3 层，项目占地 1.05 万 m <sup>2</sup> ，总建面 12.73 万 m <sup>2</sup> ，可租面积 8.59 万 m <sup>2</sup> ，其中研发办公 8.23 万 m <sup>2</sup> 、商业等产业配套 0.42 万 m <sup>2</sup> | 研发用房   | 研发办公    | ——                        | 基准价 85 元/m <sup>2</sup> /月(含税含物业) | 国企物业，只租不售，产业定向，符合要求的入驻企业可享受标准租金 7-9 折优惠 |
| 15 | 龙岗天安数码城 | 位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁路，占地 12 万 m <sup>2</sup> ，总建面 60 万 m <sup>2</sup> ，分四期开发，均已运营                                                                                                                                                                                     | 厂房     | 研发办公    | 一至三期：1.2-1.7              | 一至三期：50-65<br>天安中心：60-85          | ——                                      |
| 16 | 京基智慧科技园 | 位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处，M0 新型产业用地，项目可售比不大于 30%，其余自持                                                                                                                                                                                                             | 产业研发用房 | 研发办公    | 可售部分：1.2-1.7              | 50-75                             | 一手在售                                    |
| 17 | 恒明湾创汇中心 | 位于深圳市龙岗区龙城街道龙平西路与爱心路交汇处，M0 新型产业用地，50 年（2019-2069）                                                                                                                                                                                                               | 产业研发用房 | 研发办公    | 1.2-1.5                   | 50-70                             | ——                                      |
| 18 | 宝德云谷大厦  | 位于深圳市龙岗区龙城街道盐龙大道与青春路交汇处，占地约 0.9 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 7.1 万 m <sup>2</sup> ，研发用房部分可售、部分自持                                                                                                                                                                      | 研发用房   | loft 公寓 | 可售部分：1.4-1.7              | 45-70                             | ——                                      |

#### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙城街道办公聚集度较高，片区内办公的市场月租金水平多在 40-75 元/m<sup>2</sup>区间范围内，售价在 1.1-2.2 万元/m<sup>2</sup>之间；办公作公寓的市场月租金水平多在 45-75 元/m<sup>2</sup>区间范围内，售价在 1.3-2.1 万元/m<sup>2</sup>之间；研发用房的月租金水平在 40-85 元/m<sup>2</sup>区间范围内。启迪协信科技园、龙岗天安数码、京基智慧科技园及恒明湾创汇中心部分研发用房可售，售价为 1.2-1.7 万元/m<sup>2</sup>区间范围内，另龙岗创投大厦为国企物业，只租不售。

## 6. 龙岗街道

#### (1) 街道概况

位于龙岗区北部，东、南与宝龙街道接壤，西与龙城街道、东莞市凤岗镇毗邻，北接坪地街道和惠州市惠阳区，是深圳东部地区传统经济重镇和文化重镇，属龙岗区中心城组团片区。龙岗街道辖区面积 56.03 平方公里。现龙岗街道管辖南联、龙岗、新生、五联、龙西、龙岗墟、平南 7 个社区，58 个居民小组及 5 家社区股份合作公司。龙岗街道辖区交通便利，有沈海、博深、长深、水官、外环等高速公路环绕交织，联通深圳市区及广州、东莞、惠州等城市，辖区内道路 81 条，总长度 77.01 公里，地铁 3 号线、3 号线东延段和在建的 16 号线穿境而过。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称      | 位置及概况                                                                               | 证载用途 | 实际用途 | 售价<br>(元/m²) | 租金<br>(元/m²·月) | 备注 |
|----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------------|----------------|----|
| 1  | 远洋新干线远洋广场 | 位于深圳市龙岗区龙岗街道刘屋路与莲湖路交汇处东北侧，占地约 1.97 万 m²，总建面约 11 万 m²，容积率 4.41，其中办公楼栋共 33 层，层高 3.9 米 | 办公   | 办公   | 1.2-1.7      | 40-55          | —— |

| 序号 | 楼盘名称      | 位置及概况                                                                                                   | 证载用途 | 实际用途    | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注         |
|----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| 2  | 远洋新干线晶钻广场 | 位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区，占地约 1.58 万 m <sup>2</sup> ，办公总楼层 22 层，层高 4.5 米                                         | 办公   | loft 公寓 | 1.3-1.6                   | 45-60                       | ——         |
| 3  | 金地凯旋广场    | 位于深圳市龙岗区龙岗街道向前路，办公楼栋所在区域为金地凯旋广场三期，三期总建面约 16 万 m <sup>2</sup> ，含 4 座公寓 (A/B/C/D)、1 栋 160 米甲级写字楼及商业裙楼     | 办公   | 办公      | 1.4-1.6                   | 50-65                       | 又名龙城金地中心   |
| 4  | 龙年大厦      | 位于深圳市龙岗区龙岗街道龙城大道 29 号，占地约 4992 m <sup>2</sup> ，总建面约 3.85 万 m <sup>2</sup> ，共 23 层，层高 4 米                | 办公   | 办公      | 1.3-1.5                   | 40-60                       | 又名花样年龙年广场  |
| 5  | 富基置地大厦    | 位于深圳市龙岗区龙岗街道龙岗大道 6018 号，占地约 1.42 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 13.43 万 m <sup>2</sup> ，其中办公楼栋总楼层 26 层，层高 3.6 米 | 办公   | 办公      | ——                        | 45-60                       | 办公为开发商持有经营 |
| 6  | 万汇大厦      | 位于深圳市龙岗区龙岗街道深惠路旁，用地面积约 4946 m <sup>2</sup> ，建筑面积 28592.51 m <sup>2</sup> ，总楼层 14 层                      | 办公   | 办公      | 1.4-1.6                   | 40-55                       | ——         |

#### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙岗街道片区内办公的市场月租金水平在 40-65 元/m<sup>2</sup>区间范围内，售价在 1.2-1.7 万元/m<sup>2</sup>；仅有远洋新干线晶钻广场办公用作 loft 公寓，市场月租金水平在 45-60 元/m<sup>2</sup>区间范围内，售价在 1.3-1.6 万元/m<sup>2</sup>。

### 7. 宝龙街道

#### (1) 街道概况

宝龙街道辖区总面积 47.89 平方公里，下辖 7 个社区，户籍人口 8.63 万，管理服务总人口约 43.34 万。街道西接大运深港国际科教城，北邻坪地国际低碳城，东部、南部与坪山区接壤，深汕高速、东部过境高速穿城而过，依托坪山站枢纽及厦深铁路、深汕高铁、大鹏支线等重要轨道干线，辐射粤东、粤东北，是深圳东部重要门户、龙岗“东核主战场”。

#### (2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况

| 序号 | 楼盘名称    | 位置及概况                                                                               | 证载用途        | 实际用途       | 售价 (元/m²) | 租金 (元/m²·月)            | 备注                            |
|----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----------|------------------------|-------------------------------|
| 1  | 中信龙盛广场  | 位于深圳市龙岗区宝龙街道龙新社区，占地约 2.6 万 m²，总建面约 14.04 万 m²，其中 1 栋 24 层写字楼，层高 5.1 米               | 办公          | 办公         | 1.1-1.3   | 35-45                  | ——                            |
| 2  | 御景荟都    | 位于深圳市龙岗区宝龙街道南约社区宝荷路与积谷田路东北角，一期占地约 3.6 万 m²，建面约 30 万 m²，4 栋 42-44 层公寓+3 栋办公，办公层高 4.5 | 办公          | 可办公<br>可公寓 | 1.3-1.8   | 40-60                  | 一手在售                          |
| 3  | 龙岗智慧家园  | 位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙大道与宝龙四路交汇处，占地约 3.7 万 m²，分两期开发建设，总建面约 30 万 m²，其中研发办公约 14.7 万 m²        | 研发用房        | 研发办公       | ——        | 45-75                  | 国企物业，只租不售，符合要求的入驻企业可申请龙岗区产业补贴 |
| 4  | 安博创新产业园 | 位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙四路，项目总建面约 10 万 m²，集产业研发、商务办公、商业社区于一体，高层办公实用率较低，约 50%                  | 厂房、<br>配套办公 | 研发办公       | ——        | 独栋：35-50<br>高层办公：45-60 | 限整体转让                         |

| 序号 | 楼盘名称  | 位置及概况                                                                            | 证载用途 | 实际用途 | 售价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 租金<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 备注    |
|----|-------|----------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------------------------|-----------------------------|-------|
| 5  | 贝斯达大厦 | 位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区南同大道 28 号，项目占地 1.04 万 m <sup>2</sup> ，计容建筑面积 3.9 万平方米，配套厂房、商业及宿舍 | 厂房   | 研发办公 | ——                        | 35-45                       | 限整体转让 |
| 6  | 金信诺大厦 | 位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区宝龙二路 50 号，占地面积约 1.06 万 m <sup>2</sup> ，总建面约 5.6 万 m <sup>2</sup> | 厂房   | 研发办公 | ——                        | 35-45                       | 限整体转让 |

#### (4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，宝龙街道片区内办公的市场月租金水平在 35-60 元/m<sup>2</sup>区间范围内，售价在 1.1-1.8 万/m<sup>2</sup>之间；研发办公的市场月租金水平在 35-75 元/m<sup>2</sup>区间范围内，其中龙岗智慧家园为只租不售的国企物业，安博创新产业园、贝斯达大厦、金信诺大厦均限定整体转让。

### 三、市场调研总结

根据调研情况得知，龙岗区办公、研发物业租金及售价呈“西高东低”梯度。

坂田街道作为华为总部及产业链聚集区，形成以高新研发、云计算、智能制造、跨境电商为主的产业集群，整体办公、研发租金高于龙岗平均、低于福田及南山核心区，研发用房供应量大、自用及投资需求旺盛。办公及研发用房市场月租金多集中在 65-100 元/m<sup>2</sup> 区间范围内、售价集中在 1.8-2.5 万元/m<sup>2</sup> 区间范围内。

布吉、吉华、南湾街道地处龙岗西部，紧邻罗湖，交通通达性优越。布吉侧重商贸文旅，产业体量有限；吉华依托坂田外溢，高新产业基础扎实；南湾兼具制造与物流优势。该区域办公、研发用房的市場月租金水平为 50-70 元/m<sup>2</sup>、售价大多为 1.5-2.5 万元/m<sup>2</sup>，根据租金情况，售价仍有较大的议价空间。

平湖街道属区域交通枢纽，片区主打先进制造、跨境电商与现代物流，产业基础雄厚，产业用地储备充足，发展空间较大。该区域办公楼实际用途多为 loft 公寓，市场月租金水平在 40-75 元/m<sup>2</sup>，售价为 1.2-2.0 万元/m<sup>2</sup> 之间；研发办公物业较多，市场月租金水平在 45-70 元/m<sup>2</sup> 区间范围内，产权均为不得分割转让。

横岗街道地处龙岗东西中轴，产业以眼镜制造、光学智谷、黄金珠宝为特色。区域内多为工业厂区，办公研发物业较少，办公的市场月租金水平多在 45-85 元/m<sup>2</sup> 区间范围内，售价在 1.7-2.2 万元/m<sup>2</sup> 之间。

龙岗街道为龙岗中心城区组团，以智能制造、商贸产业为主，产业空间充足，产业能级偏弱；龙城街道为龙岗行政核心，交通便捷，集聚科创研发、总部经济及高端服务业，科教与产业配套完善，区位及产业优势；龙岗、龙城街道依托区位及产业配套优势，结合两地办公及研发用房租售调研数据来看，片区市场整体行情偏弱，租金售价持续走低，区域分化明显，目前多项目普遍采取以价换量模式加速房源去化。龙岗、龙城街道办公及研发用房市场月租金多集中在 50-70 元/m<sup>2</sup> 区间范围内、售价集中在 1.2-1.7 万元/m<sup>2</sup> 区间范围内。

宝龙街道主导新能源、储能、生物医药、高端制造，整体适配新能源、生物

医药、高端制造等企业研发办公需求，区域内多为研发办公用房，供应量大、空置高、租金售价偏低。研发办公用房市场月租金多集中在 35-60 元/m<sup>2</sup>区间范围内，且多为限整体转让物业。

龙岗区一直是深圳市传统工业集中大区，其中坂雪岗科技城片区以华为为龙头，包括神舟、康冠等企业的电子信息产业集群，片区拥有天安云谷、神州智园、云里智能园、上雪科技园、坂田科技城、李朗电子产业园等产业园区；大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区，周边多数土地为新型产业用地；天安云谷、龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园，属于新型产业研发。

结合市场调研及历史成交数据比对，龙岗区办公及研发用房租金持续探底、跌破历年低位区间，市场呈现全域承压下行、板块严重分化的格局，多数项目以主动降价、超长免租的“以价换量”策略艰难去化。